

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人 (法人) 代表者用)			
盛岡地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	〇〇年(ケ、ヌ)第〇〇号	物件番号 「1、2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	<input type="checkbox"/>	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇年 〇〇月 〇〇日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (印)
		役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

法人の場合、役員全員分の住所や氏名等を記入し、提出する必要があります。忘れずに添付してください。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

令和7年(又)第3号

令和7年(又)第17号

## お 知 ら せ

令和7年(又)第3号事件(物件1、2)と令和7年(又)第17号事件(物件1、2)は併合され、併合後の事件番号は「令和7年(又)第3号、令和7年(又)第17号」、物件番号は「1、2」となります。

買受の申出の際には、入札書等に「事件番号 令和7年(又)第3号、令和7年(又)第17号」「物件番号1、2一括」と記入してください。

盛岡地方裁判所第2民事部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千葉 麻美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月24日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所第2民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者（国や都道府県、債務者でない所有者等）に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

- 1 所 在 久慈市湊町第14地割  
地 番 40番3  
地 目 宅地  
地 積 622.42平方メートル
- 2 所 在 久慈市湊町第14地割40番地3  
家屋 番号 40番3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 132.73平方メートル  
2階 52.99平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 9.93平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.9平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。  
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



## 物 件 目 録

- 1 所 在 久慈市湊町第14地割  
地 番 40番3  
地 目 宅地  
地 積 622.42平方メートル
- 2 所 在 久慈市湊町第14地割40番地3  
家屋 番号 40番3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 132.73平方メートル  
2階 52.99平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 9.93平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.9平方メートル



令和7年(又)第3号  
令和7年2月28日受理  
令和7年4月1日提出  
令和7年(又)第17号

## 現況調査報告書

盛岡地方裁判所  
執行官 小中 憲司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

- |   |      |                  |
|---|------|------------------|
| 1 | 所在地  | 久慈市湊町第14地割       |
|   | 地番   | 40番3             |
|   | 地目   | 宅地               |
|   | 地積   | 622.42平方メートル     |
| 2 | 所在地  | 久慈市湊町第14地割 40番地3 |
|   | 家屋番号 | 40番3             |
|   | 種類   | 居宅               |
|   | 構造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建    |
|   | 床面積  | 1階 132.73平方メートル  |
|   |      | 2階 52.99平方メートル   |

(附属建物)

- |   |    |               |
|---|----|---------------|
| 符 | 号  | 1             |
| 種 | 類  | 物置            |
| 構 | 造  | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 | 面積 | 9.93平方メートル    |

不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」のとおり												
住居表示	（住居表示未実施）												
土地	物件1												
現況地目	■宅地（物件1）												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）												
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり												
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約9.9㎡</td> </tr> </table>	{	種類：物置		構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積：約9.9㎡						
{	種類：物置												
	構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建												
	床面積：約9.9㎡												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物及び未登記附属建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、南東側が道に、北東側が公衆用道路(40番9)に接面している。現況、本土地の南東側で幅員約10.5メートルの両側歩道付国道395号に、北東側で幅員約4.0メートルの行止まり未舗装私道に、各々接面している。ただし、北東側私道とは最大0.7メートル程度の高低差があり、本土地では利用していない。なお、北東側私道は、位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路)となっている。

■物件2 建物関係

- 1 本建物は、Aの陳述によれば、令和元年頃に増改築したとのことである。そして、その外観からも、増改築から6年程度は経過していると思われる。増築とほぼ等しい面積の減築があるため、その床面積は、公簿上の記載とほぼ同一であると思われる。また、その形状は、各階平面図の1階部分とは異なり、概ね建物間取図のとおりである。
- 2 物件目録にない附属建物は、Aの陳述によれば、令和元年頃の建築とのことであり、その外観からも6年程度の築年数ではないかと思われる。
- 3 本建物の南側に未登記の物置が存在する。この建物について、Aは自己が所有していると陳述しており、また、その用途及び位置関係を考慮すると、物件2建物の附属建物と認めるのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1, 2所有者)	<p>物件1土地及び物件2建物は、私が住居として使用しています。他の者に貸したことはありません。</p> <p>物件2建物は、増改築をしていますが、その時期は、令和元年頃であると思います。雨漏りといった不具合は特にありませんが、廊下で、一部床がへこむ部分があります。また、数年前に、台風で床下浸水をしたことが2度ほどありました。</p> <p>物件目録にない未登記附属建物は、令和元年頃に建築したと思います。所有者は私です。建築後、現在まで物置として使っています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目 )

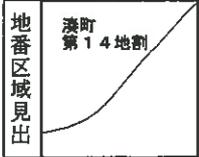
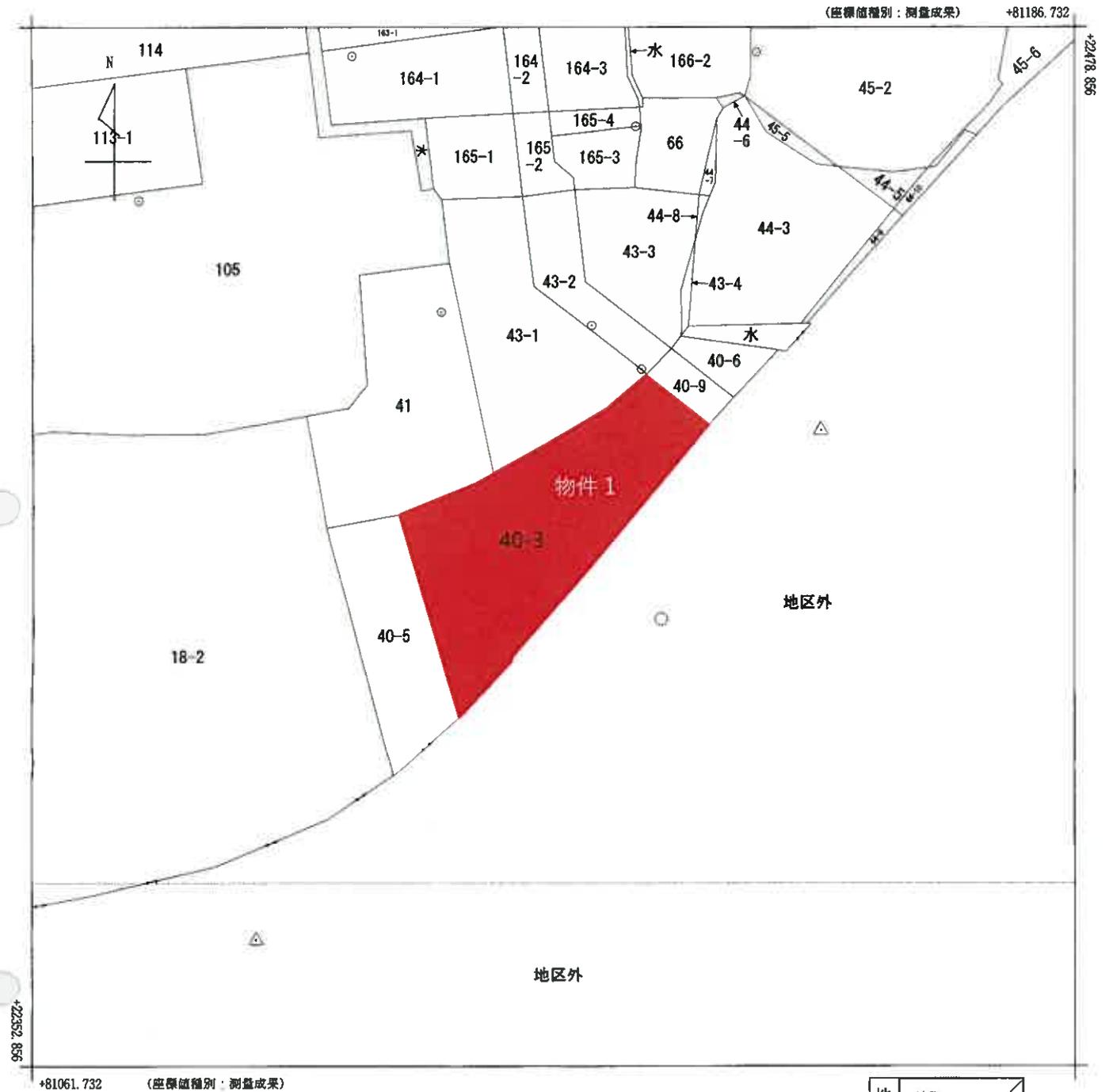
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月6日(木) 14:55~15:10	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年3月12日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年3月31日(月) 13:45~14:10	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目 )

# A3判をA4判に縮小



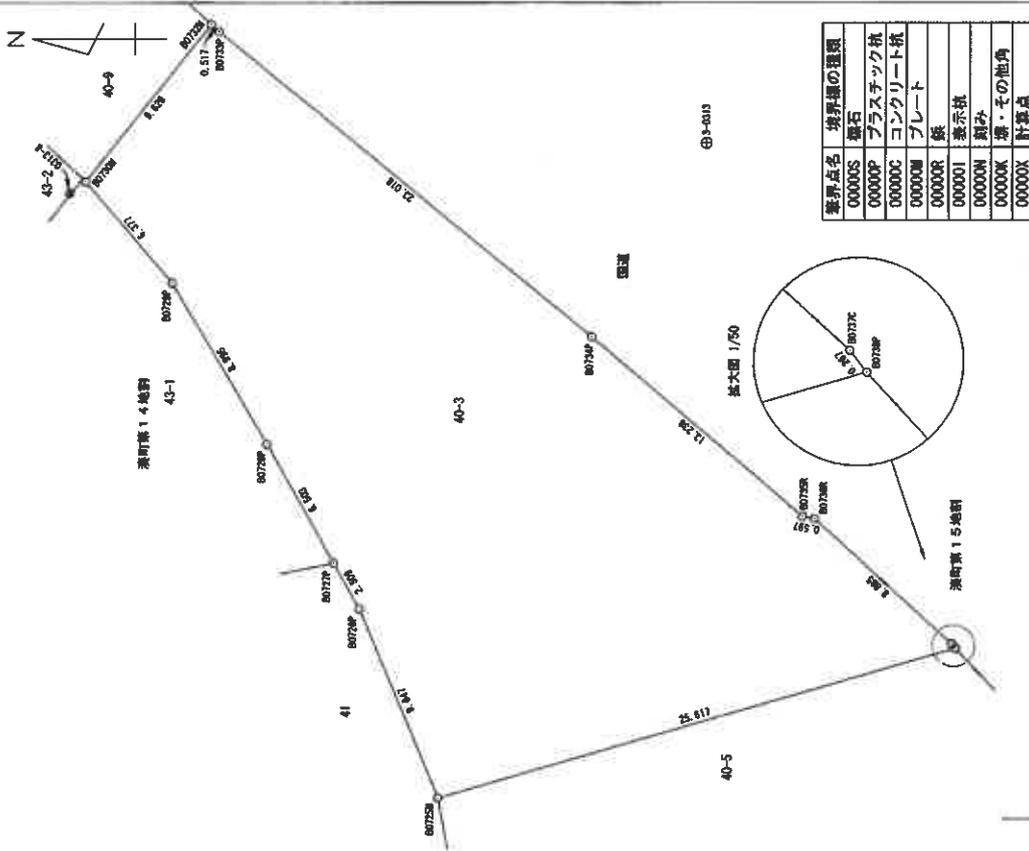
請求部	所在	久慈市湊町第14地割				地番	40番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地境界復元図
作成年月日	平成27年12月18日			備付年月日(原図)	平成28年1月14日			補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 40-3

土地の所在 久慈市湊町第14地割



境界点名	境界線の種類
00000S	観測
00000P	プラスチック杭
00000C	コンクリート杭
00000M	プレート
00000R	鉄
00000I	表示杭
00000N	網み
00000K	標・その他角
00000X	計算点

地番	40-3	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点線距離	備考
境界点					
B0730M		22436.864	81132.268	0.828	
B0732M		22430.888	81142.808	0.817	
B0733P		22430.807	81142.488	28.018	
B0734P		22412.488	81127.788	13.238	
B0735R		22402.433	81119.162	0.897	
B0736R		22401.848	81119.048	8.888	
B0737C		22398.312	81113.023	0.267	
B0738P		22398.148	81112.812	28.617	
B0726M		22419.748	81108.687	9.847	
B0726P		22423.801	81114.760	2.608	
B0727P		22424.718	81116.868	8.803	
B0728P		22427.872	81122.842	8.888	
B0729P		22432.438	81130.883	8.377	
計算方法		2P=Σ [Xn (Yn+1) - Yn-1]			
面積		1244.887843			
単位		522.4289216			
単位		522.42			

点号	X座標	Y座標	種別	境界	備考
3-0313	22407.007	81137.088	公共測量	測量	3番
4089	22428.818	81166.328	境界点	境界	4番
0313-3	22442.891	81128.728	境界点	境界	その他
0313-8	22437.301	81134.708	境界点	境界	その他
0313-9	22444.238	81110.724	境界点	境界	その他

世界測地系 (測地成果2011)  
 平面直角座標系の番号又は記号：X  
 一筆地測量年月日：平成27年10月24日

縮尺 1/250

計画機関

縮尺

作業機関



# 令和7年(又)第3号 土地建物位置関係図

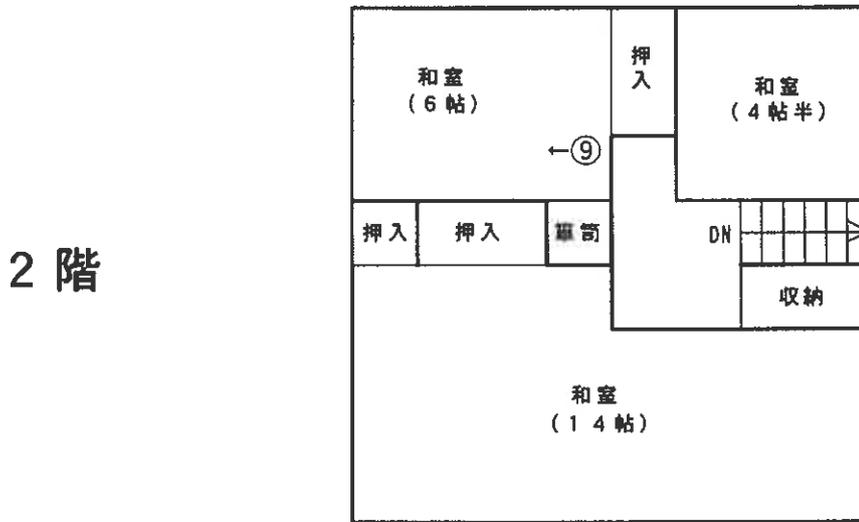
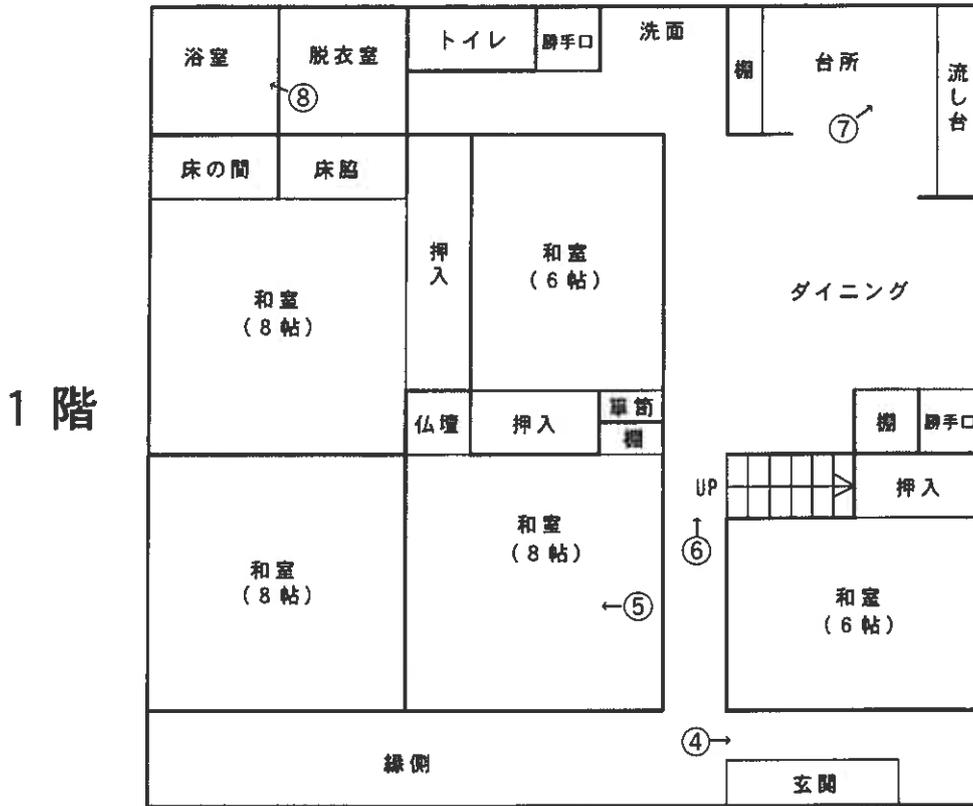


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

# 令和7年(又)第3号 建物間取図



## 主である建物



### 附属建物・符号 1



### 未登記附属建物



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



令和7年（又）第 3 号  
令和7年 3月31日 現地調査  
令和7年 4月 1日 評 価  
**令和 7 年(又)第 17 号**

盛岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
横 田 浩

## 第1 評価額

一括価格	
金5,340,000円	
内訳価格	
物件1	金4,000,000円
物件2	金1,340,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在	久慈市湊町第14地割	同左
	地番	40番3	
	地目	宅地	
	地積	622.42㎡	
主である建物の表示			
2	所在	久慈市湊町第14地割40番地3	① 1階北側部分が増改築されているが、床面積の増減はない。 ② 未登記附属建物が1棟付属している。
	家屋番号	40番3	
	種類	居宅	
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床面積	1階 132.73㎡ 2階 52.99㎡	
附属建物の表示			
	符号	1	同左
	種類	物置	
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	
	床面積	9.93㎡	
番号	特記事項		
	ない		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	受命物件はJR八戸線「陸中夏井」駅の南西方約1.6km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては市民バス「久慈小学校前」停留所の略東方約220m（徒歩約3分）の距離である。	
付近の状況	一般住宅、店舗等が混在する国道395号沿いの地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	第2種住居地域
	指定建蔽率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	指定なし
	埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない
	その他の規制	1 洪水浸水想定区域（浸水深0.5m以上3.0m未満） 2 津波災害警戒区域（基準水位：9.8m～10.5m）
面地条件	地積	現況地積は登記地積と概ね一致
	間口	約45.7m（南東側）
	奥行	約9.6m～25.6m
	形状	略台形地
	その他	特になし
接面道路	南東側で幅員約10.5mの両側歩道付舗装国道「395号」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に、北東側で幅員約4mの行止り未舗装私道（下記特記事項参照）に、各々接面している。ただし北東側道路は私道であり、また最大0.7m程度の高低差もあり現況では利用していない。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として建物所有者が使用し占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
（注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは、対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。		

土 壤 汚 染	<p>土壌汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。ただし、土壌汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。</p>
特 記 事 項	<p>北東側私道は位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路）で、その概要は下記の通りである。</p> <p>指定番号：久土第14-2号  指定日：昭和60年7月8日  幅員：4.0m  延長：67.7m</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

(1) 主である建物

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和54年7月30日新築 令和元年頃増改築
	経済的残存 耐用年数等	令和元年の一部が増改築されているものの、当初の建築から約45年が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値は殆どないものと判断した。
仕 様	構造	木造
	基礎	布基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	金属板等
	内壁	クロス等
	天井	クロス、合板等
	床	クッションフロア、畳等
	設備	電気・給排水・換気設備等一式
	その他	特になし
	(注) 建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため使用可能か否かについては不明である。	
床面積（現況）	1階北側部分が増改築（増築約1.65㎡、減築約1.65㎡）されているが、床面積に変更はない（別添建物図面・各階平面図参照）。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添建物間取図参照
品等	劣る	
保守管理の状態	令和元年頃に1階北側の浴室、脱衣室、トイレ等がリフォームされたが、既存部分については床が歪んでいる等の物理的損傷が見られる。また平成28年（台風第10号）と令和元年（台風第19号）の台風で2度の床下浸水の被害を受けたが、特に補修等はしていないとのことである。	
建物の利用状況 （占有状況）	本件所有者が家族と共に居宅として使用し占有している。	
特記事項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

## (2) 附属建物・符号1

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和54年7月30日新築	
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築から約45年が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値はないものと判断した。	
仕 様	構造	木造	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板	
	設備	特記すべき設備はない	
	その他	特記すべき事項はない	
(注) 建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため使用可能か否かについては不明である。			
床面積(現況)	現況床面積は登記床面積と概ね一致		
現況用途等	現況用途	物置	
	間取り	別添建物間取図参照	
品 等	劣る		
保守管理の状態	極端に劣る		
建物の利用状況 (占有状況)	主である建物同様、本件所有者等が物置として使用し占有している。		
特記事項	特記すべき事項はない		

## (3) 未登記附属建物

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	令和元年頃の新築
	経済的残存 耐用年数等	新築後5年の経過であるが、簡易な木造の物置であり、その経済価値はないものと判断した。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	設 備	電気設備
	その他	特記すべき事項はない
	(注) 建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため使用可能か否かについては不明である。	
床面積(現況)	現況床面積は概測で約9.93㎡となっている。	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	別添建物間取図参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	極端に劣る	
建物の利用状況 (占有状況)	主である建物同様、本件所有者等が物置として使用し占有している。	
特記事項	特記すべき事項はない	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	19,300	92.5%	622.42	80%	8,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 久慈 (県) - 4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $25,200\text{円}/\text{m}^2 \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/127 \approx 19,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：特にないものと判断

◇地 域 格 差：街路条件△8%、交通接近条件+10%、環境条件+25%の計  
 +27%と査定

イ 個 別 格 差：方位+2.5%、規模△10%の計△7.5%と判定

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率を△20%  
 と判断

#### (2) 物件2 (建物)

前記の通り、物件2の各建物は建築後相当な年数が経過しており、物理的・機能的・  
 経済的要因等から、各々下記の通り査定した。

物件 番号	種 類	建物の価格 (円)
2	主である建物	10,000
	附属建物・符号1	0
	未登記附属建物	0
	合計	10,000

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権価格 (円) ア×イ
		イ		
1	8,890,000	25%	法定地上権	2,220,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定

### (2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1), 1(2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2(1)) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	8,890,000	- 2,220,000		100%	60%	4,000,000
2	10,000	+ 2,220,000	-	100%	60%	1,340,000
一括価格 (合計)						5,340,000

ウ 占有減価修正：必要ない

エ 市場性修正：特にないものと判断

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格・久慈（県）－4

所 在	久慈市門前第5地割1番2
価 格	25,200円/m <sup>2</sup>
位 置	久慈駅 1.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	231m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北5m市道
用途指定等	1住居（60%、200%）
地域の概要	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

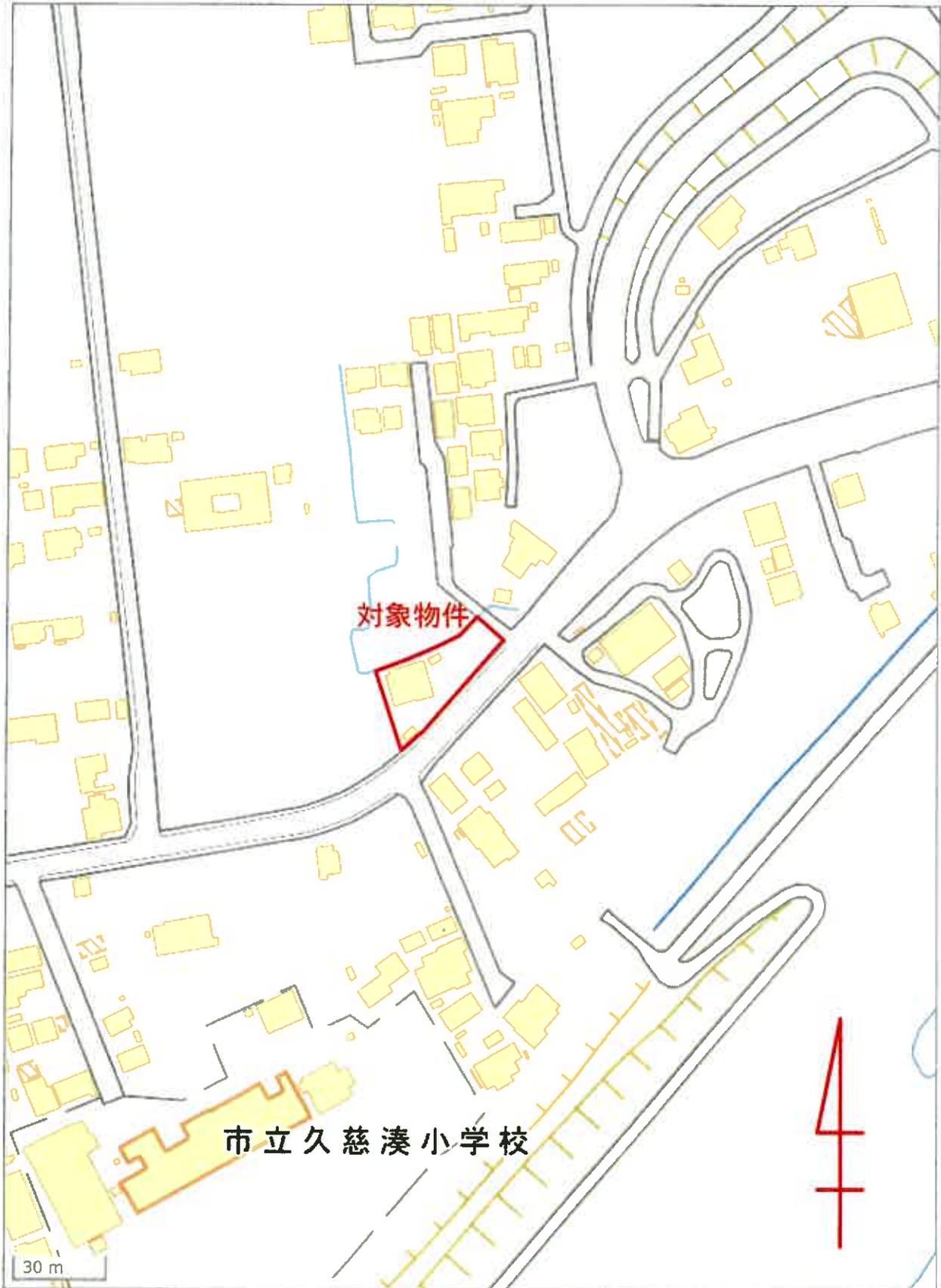
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 14条地図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図

以 上

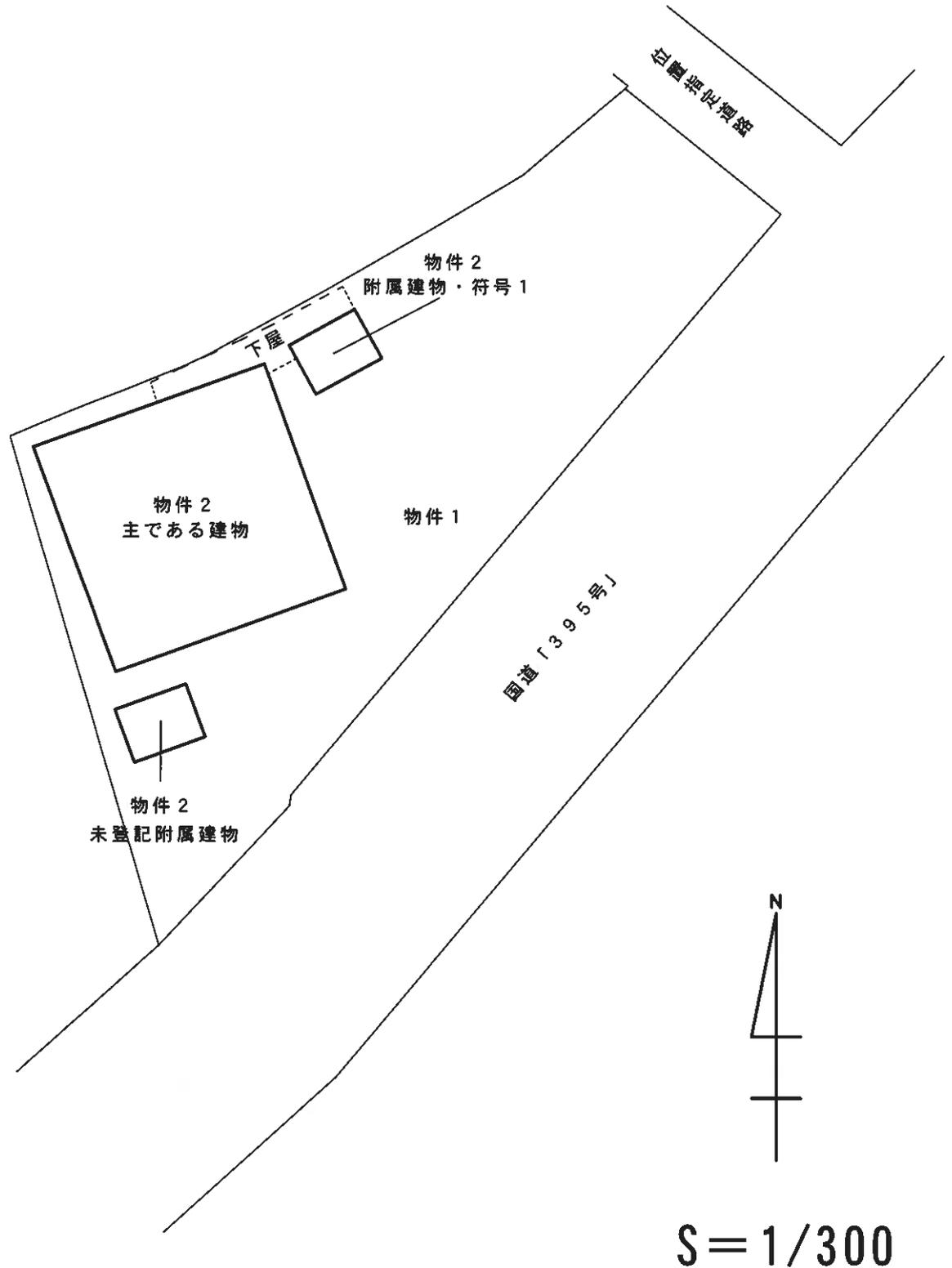


位置図 1

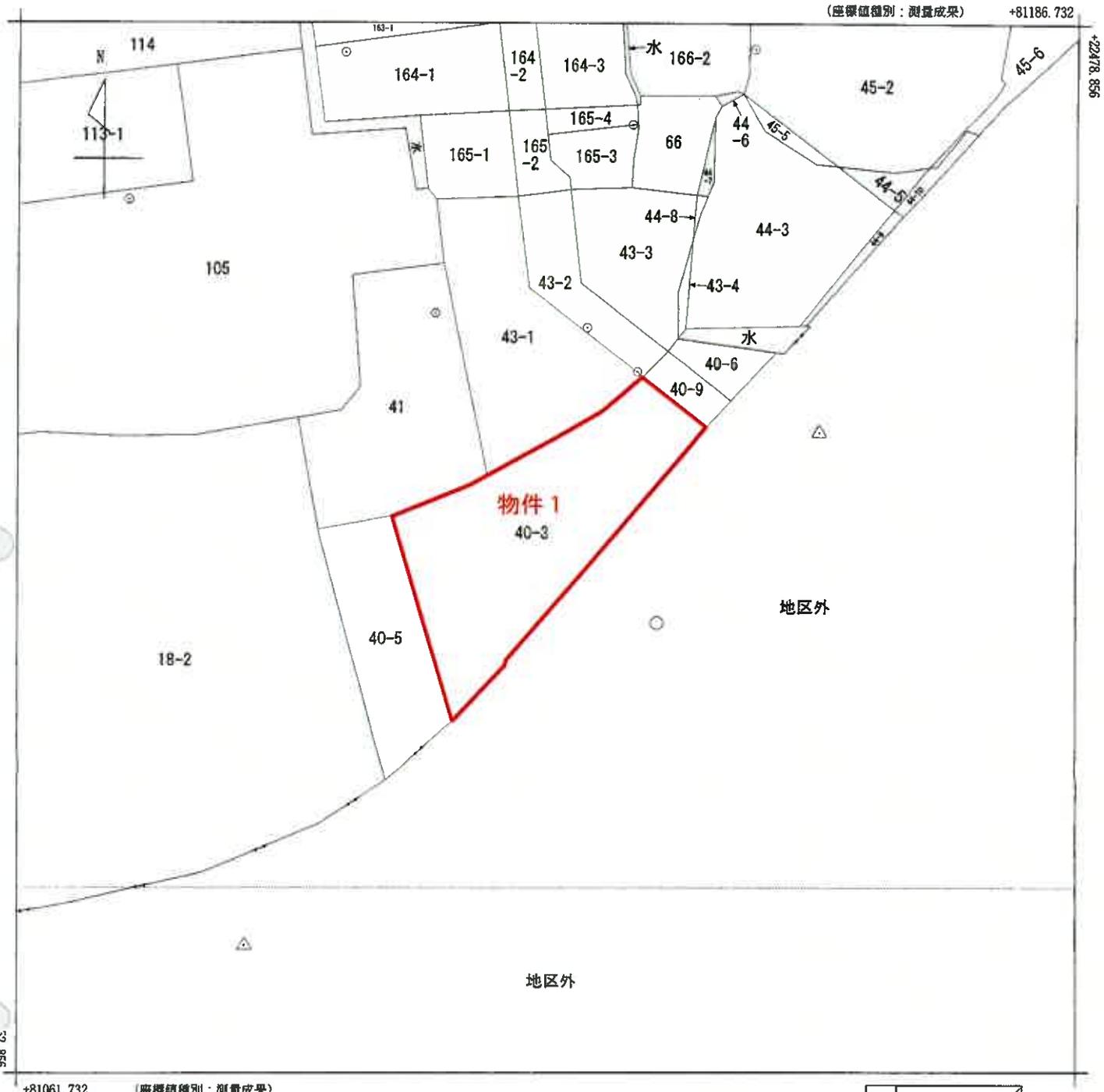


位置図 2

# 土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。



地番区域見出  
 渡町  
 第14地割

請求部	所在	久慈市渡町第14地割		地番	40番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地境界復元図
作成年月日	平成27年12月18日			備付年月日(原図)	平成28年1月14日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。  
 (盛岡地方務局二戸支局管轄)

令和7年1月28日  
 東京法務局港出張所  
 登記官

請求番号: 7-1  
 (1/1)

**縮小版**

登記年月日：平成28年1月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方方法務局二戸支局管轄)

令和7年1月28日

東京法務局港出張所

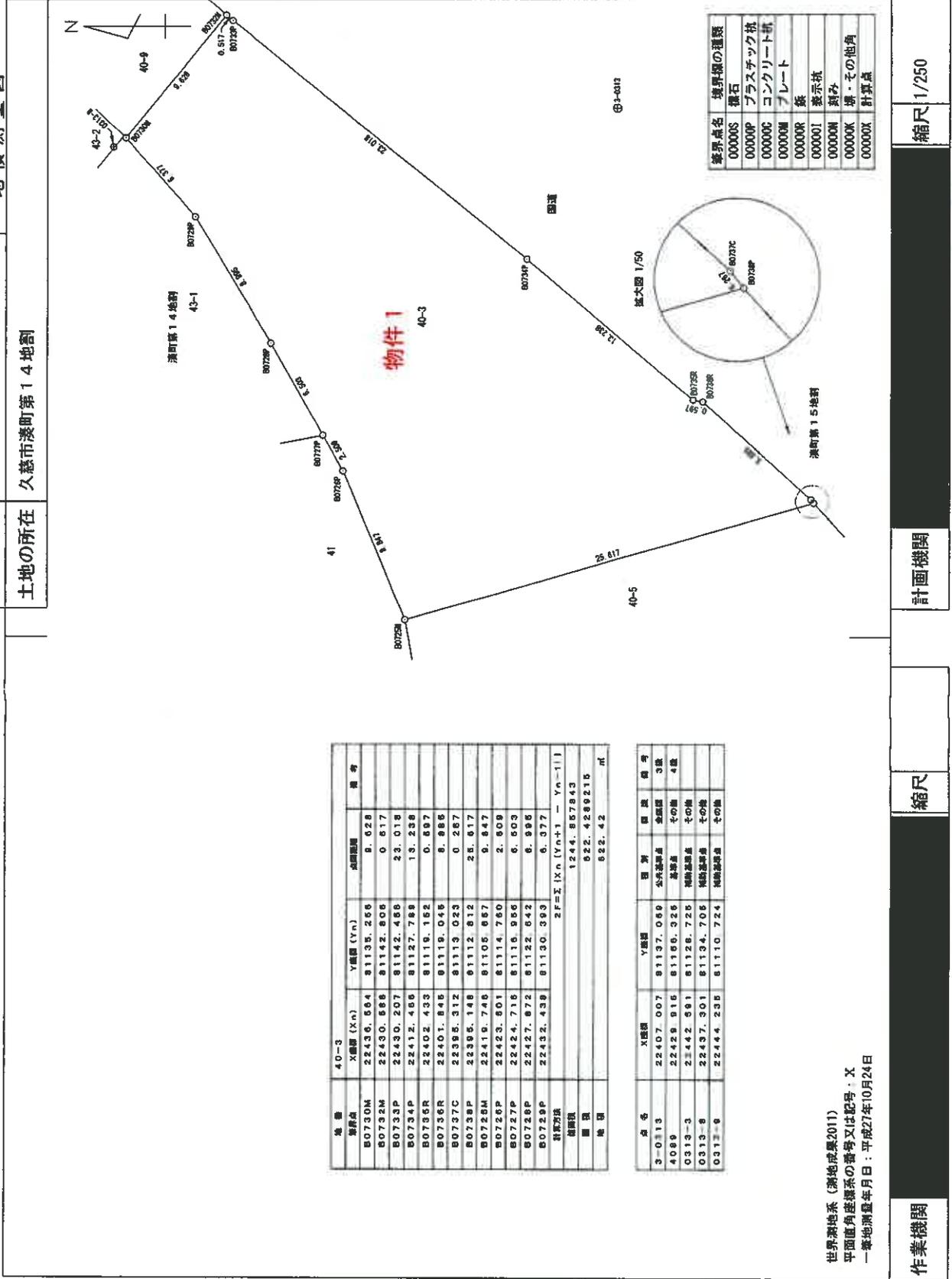
登記官

図本番号：7-2

地番 40-3

土地の所在 久慈市湊町第14地割

地積測量図



境界線の種類	境界線の種類
00000S 積石	00000P プラスチック積
00000E コンクリート杭	00000R 鉄
00000M プレート	00000I 表示杭
00000K 釘	00000N 新み
00000X 計算点	00000K 塔・その他角
	00000X 計算点

地番 40-3				備考
境界点	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点間距離	
B0730M	22430.504	81135.256	0.028	
B0732M	22430.888	81142.806	0.617	
B0733M	22430.207	81142.486	23.018	
B0734P	22412.466	81127.789	13.238	
B0735R	22402.433	81119.182	0.897	
B0736R	22401.846	81119.046	0.886	
B0737C	22395.312	81119.023	0.267	
B0738P	22395.148	81112.812	25.617	
B0725M	22419.748	81105.867	9.847	
B0726P	22423.901	81114.760	2.509	
B0727P	22424.716	81116.956	6.509	
B0728P	22427.872	81122.642	6.996	
B0729P	22432.438	81130.389	6.377	
計算方法	SF=Σ(Xn(Yn+1) - Yn(Xn+1))			
面積	1244.857843			
備注	022.4289215			
備後	622.42			m

点名	X座標	Y座標	種別	備考
3-0313	22407.007	81137.089	公共測量点	3級
4089	22429.916	81106.326	測量点	4級
0313-3	22442.991	81126.728	補助測量点	その他
0313-8	22437.301	81134.706	補助測量点	その他
0313-9	22444.235	81110.724	補助測量点	その他

世界測地系 (測地成果2011)  
 平面直角座標系の番号又は記号：X  
 一筆地測量年月日：平成27年10月24日

縮尺 1/250

計測機関

縮尺

作業機関

縮小版

登記年月日：昭和57年9月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(盛岡地方裁判所 戸支店審判部)  
令和7年1月28日 東京法律事務所 提出書

登記官

請求番号：7-3

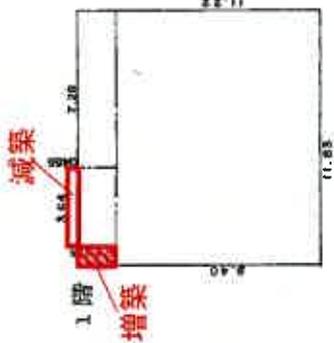
# 建物図面

40番3

久慈市湊町第14地割40番地3

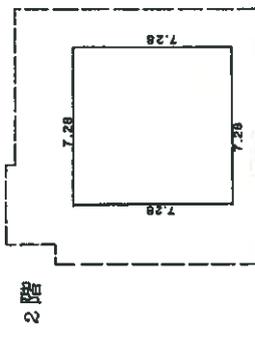
# 各階平面図

720665



$$2.275 \times 3.64 + 1.82 \times 7.28 + 9.40 \times 11.83 = 132.7326$$

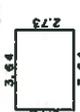
床面積 132.73 m<sup>2</sup>



$$7.28 \times 7.28 = 52.9984$$

床面積 52.99 m<sup>2</sup>

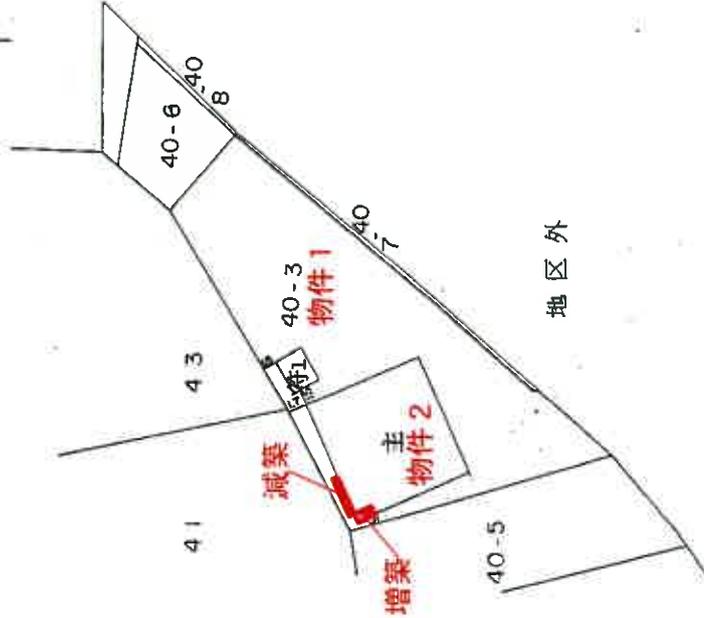
附属建物 (符号1)



$$2.73 \times 3.64 = 9.9372$$

床面積 9.93 m<sup>2</sup>

(日割表1)



昭和五十七年九月二十七日

(日割表)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

557 9.27

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小版

